

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Lumina Kvartali OÜ

registrikood: 14701522

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
J. Sütiste tee 19a-196

postisihthnumber: 13419

telefon: +372 5033219

e-posti aadress: info@brodal.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Lumina Kvartali OÜ asutati 10.04.2019, eesmärgiga arendada Tallinnas Peterburi tee 15/17/19/21/21a asuvad kinnistud. Peterburi tee 19 on väljastatud ehitusluba ning ehituse algus on registreeritud. Samaaegselt menetleb Tallinna linnavalitsus uut, kogu ala hõlmavat detailplaneeringut. Viimase vastuvõtmist on oodata lähema poole aasta jooksul.

Kinnisvaraarenduse alane tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandusüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb nõudlus kinnisvara järele. Ettevõtte äritegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaberitesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine Lumina Kvartali OÜ majandustulemustele mõju ei avalda. Laenu on saadud seotud osapooltelt, millest tulenevalt ei kaasne aruandekuupäeva seisuga intressmäära muutusega seonduvaid riske.

Lumina Kvartali OÜ bilansimaht seisuga 31.12.2023.a. moodustas 8 063 378 eurot ja aruandeaasta kahjumiks kujunes 16 411 eurot.

Finantsnäitajad	2023	2022
Omakapital (euro)	8 007 990	8 024 401
Osakapital (euro)	4 502 500	4 502 500
Omakapitali suhe varadesse (%)	99,31	99,57
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,09	0,02
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Omakapitali suhe varadesse (%)= omakapital/ varad kokku		
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad/lühiajalised kohustised		

Aruande perioodil ei olnud osaühingul ühtegi palgalist töötajat. Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Töötasusid ega juhatuse liikme tasusid, samuti muid kompensatsioone äriühing maksnud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 465	701	2
Nõuded ja ettemaksed	363	0	
Kokku käibevarad	4 828	701	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 058 550	8 058 550	3
Kokku põhivarad	8 058 550	8 058 550	
Kokku varad	8 063 378	8 059 251	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 310	33 150	4
Võlad ja ettemaksed	4 078	1 700	5
Kokku lühiajalised kohustised	55 388	34 850	
Kokku kohustised	55 388	34 850	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 502 500	4 502 500	7
Kohustuslik reservkapital	4 063	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 517 838	3 445 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 411	76 259	
Kokku omakapital	8 007 990	8 024 401	
Kokku kohustised ja omakapital	8 063 378	8 059 251	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	0	88 550	3
Mitmesugused tegevuskulud	-14 389	-11 403	
Muud ärikulud	-4	-27	
Ärikasum (kahjum)	-14 393	77 120	
Intressikulud	-2 018	-861	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 411	76 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 411	76 259	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lumina Kvartali OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruandluse näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Lumina Kvartali OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018.aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Lumina Kvartali OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	4 465	701
Kokku raha	4 465	701

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	7 970 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	88 550
31.12.2022	8 058 550
31.12.2023	8 058 550

Seisuga 31.12.2023 tuginetakse kinnisvarainvesteeringu hindamisel 31.12.2022 hinnangule.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 31.12.2022 on leitud tulumeetodil.

Tulumeetodi olemus:

– hindamise aluseks on oodatava tulu nüüdisväärtus. Õiglase väärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui ostetav vara talle tulu võib toota.

Tulumeetodi rakendused:

- tulu kapitaliseerimine
- diskonteeritud rahavoo analüüs

Tulude kapitaliseerimisel jagatakse kõige tõenäolisem oodatav ühe (tavaliselt esimese) aasta puhastulu kapitalisatsioonimääraga või korrutatakse kapitalisatsiooniteguriga, et arvestada tulu ümber kinnisvaraobjekti väärtuseks. Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi, need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud sõltumatu eksperdi hinnangust.

Õiglase väärtuse leidmisel on lähtutud järgmistest eeldustest:

- 1) Üritulude kasv - 5% aastas;
- 2) Kulude kasv – 5% aastas;
- 3) Diskontomäär 8,5%;
- 4) Kapitalisatsioonimäär 6,7%;
- 5) Vakants esimesel aastal 10% ja alates teisest aastast 5%.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõttelt	16 200	16 200			10%	EUR	2024	10
Laenud seotud osapooltelt	35 110	35 110			3%	EUR	2024	10
Lühiajalised laenud kokku	51 310	51 310						
Laenukohustised kokku	51 310	51 310						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõttelt	3 000	3 000			0%	EUR	2023	10
Laenud seotud osapooltelt	30 150	30 150			3%	EUR	2023	10
Lühiajalised laenud kokku	33 150	33 150						
Laenukohustised kokku	33 150	33 150						

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	360	360	
Muud võlad	3 718	3 718	
Intressivõlad	3 718	3 718	10
Kokku võlad ja ettemaksed	4 078	4 078	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	1 700	1 700	
Intressivõlad	1 700	1 700	10
Kokku võlad ja ettemaksed	1 700	1 700	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 801 142	2 814 270
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	700 285	703 568
Kokku tingimuslikud kohustised	3 501 427	3 517 838

Lumina Kvartali OÜ-l on seisuga 31.12.2023 hüpoteegid summades 2 250 000 eur ja 150 000 eur Hüpoteeklaen AS kasuks. Mõlemad hüpoteegid on koormatud pandiga AS LHV Pank kasuks.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	4 502 500	4 502 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 4 502 500 EUR (seisuga 31.12.2022: 4 502 500 eurot).		

2022 aastal suurendati Lumina Kvartali OÜ osakapitali 4 500 000 euro võrra, mille tulemusena on uueks osakapitali suuruseks 4 502 500 eurot. Osakapitali suurendati mitterahalise sissemakse teel, mille esemeks oli äriühingu San Miguel OÜ nõue Lumina Kvartali OÜ vastu, mis tulenes 06.05.2019 sõlmitud kinnisasja müügilepingust. Osakapitali suurendamise tulemusena sai San Miguel OÜ Lumina Kvartali OÜ ainuosanikuks ja emaettevõtjaks.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	88 550	3
Kokku muud äritulud	0	88 550	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2023 aastal ei olnud osaühingul ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	200	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	16 200	3 000	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 110	30 150	4
Kokku laenukohustised	51 310	33 150	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 020	0	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 698	1 700	5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 718	1 700	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200	200	0	
Kokku antud laenud	0	200	200	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 000	3 000	0	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 550	6 600	30 150	861	4
Kokku laenukohustised	23 550	9 600	33 150	861	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 000	13 200	16 200	998	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 150	4 960	35 110	1 020	4
Kokku laenukohustised	33 150	18 160	51 310	2 018	

Tegevjuhtkonnale eraldi soodustusi kohaldatud ei ole. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne äriühingule lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Lumina Kvartali OÜ lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeva seisuga 50 560 euro võrra käibevarasid. Lühiajalised kohustised hõlmavad laenu- ja intressikohustisi seotud osapoole ees, mille osas on võimalik äriühingu likviidsust juhtida.

Omanikud ja juhtkond kinnitavad, et äriühingu finantseerimist jätkatakse kuni kinnisvarainvesteeringute arendustegevuse lõpuleviimiseni, millejärgselt on võimalik hakata tulu teenima. Tulenevalt eeltoodust ei teki äriühingul probleeme omapoolsete kohustiste täitmisel ja Lumina Kvartali OÜ näol on tegemist jätkuvalt tegutseva äriühinguga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.08.2024

Lumina Kvartali OÜ (registrikood: 14701522) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GELA KARLÕŠEV	Juhatuse liige	14.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lumina Kvartali OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Lumina Kvartali OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Lumina Kvartali OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringute kajastamisel valinud arvestuspõhimõtteks õiglase väärtuse meetodi. Tulenevalt Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 6 sätestatud nõuetest tuleb õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastada kinnisvarainvesteeringuid igal aruandekuupäeval nende õiglasel väärtuses. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 moodustab 8 058 550 eurot, mille õiglase väärtuse hinnang baseerub võrdlusperioodi seisuga toimunud hindamisel. Auditi läbiviimisel ei esitatud meie väliste ekspertide poolt aruandekuupäeva seisuga koostatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisakti, mistõttu võib kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ja omakapital bilansis seisuga 31.12.2023 ning aruandeperioodi finantstulemus erineda kaasatud raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajatest.

Tulenevalt eeltoodust ei avalda me arvamust kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kajastamise õigsuse kohta seisuga 31.12.2023 ning sellega seoses õiglase väärtuse muutustest tingitud võimalike mõjude kohta ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtusele ja omakapitalile seisuga 31.12.2023 ning aruandeperioodi finantstulemustele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis võib esineda olulisi väärkajastamisi. Põhjuse, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus”, mõjutab kinnisvarainvesteeringute väärtuse võimalike muutuste mõju enamikku ettevõtte tegevusaruandes avaldatud finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

14.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Lumina Kvartali OÜ (registrikood: 14701522) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	14.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 517 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 411
Kokku	3 501 427
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 501 427
Kokku	3 501 427

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 517 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 411
Kokku	3 501 427
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 501 427
Kokku	3 501 427